

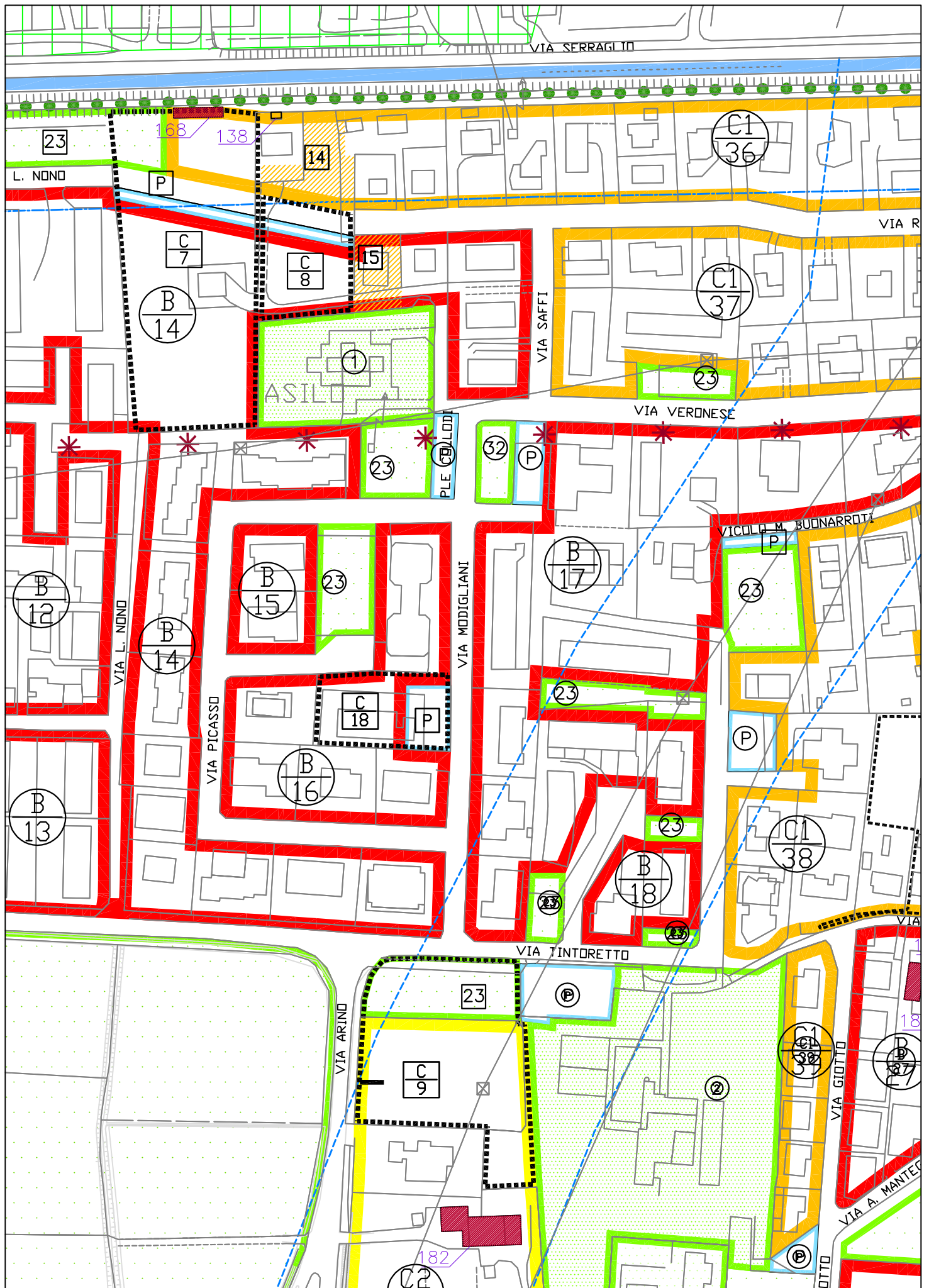
**COMUNE DI DOLO**  
Provincia di Venezia  
settore urbanistica ed edilizia privata

**VARIANTE URBANISTICA PARZIALE - AI SENSI DEL I° COMMA ,  
ARTICOLO 48 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11, AI SENSI  
DELLE LETTERE A) DEL IV° COMMA, ARTICOLO 50 DELLA LEGGE  
REGIONALE 27 GIUGNO 1985 N. 61 E DEL COMMA 8 DELL'ART. 24 DELLE  
N.T.A. DEL P.R.G. - FINALIZZATA ALLA:**

***“INDIVIDUAZIONE DI PERIMETRO DI PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO IN VIA MODIGLIANI A DOLO”***

**Allegato A**

**ESTRATTI STRUMENTO URBANISTICO GENERALE  
(VIGENTE, VARIANTE)  
ART. 9 10 e 24 DELLE NTA DEL PRG**

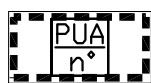


Allegato - A - Estratto PRG stato Vigente

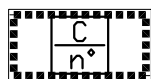


# LEGENDA ZONIZZAZIONE SCALA 2000

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI



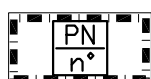
PERIMETRO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI (art. 10)



AMBITI SOGGETTI A COMPARTO OBBLIGATORIO (art. 11)



UNITA' MINIMA D'INTERVENTO (art. 11)



AMBITI SOGGETTI A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (Progetti Norma - art. 13)



AMBITO ACCORDO DI PROGRAMMA DENOMINATO VENETO CITY

## DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### Sistema Ambientale

#### Zone Agricole



AREA AGRO-INDUSTRIALE (art.14)



ZONE "E2" (art. 13bis e art. 14)

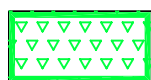


ZONE "E3" (art. 13bis e art. 15)



ZONE "E4" (art. 16)

#### Zone di Tutela



AMBITI DI FORMAZIONE DELL'AMBIENTE BOSCHIVO (art.18)

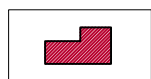
#### Beni Culturali



VERDE PRIVATO VINCOLATO (art. 19)



EDIFICI VINCOLATI AI SENSI  
art. 10 D.L.vo 42/2004 (art. 20, 23)



EDIFICI STORICO TESTIMONIALI (art. 20)

## Vincoli e Fasce di Rispetto



AREE VINCOLATE AI SENSI  
art. 134 D.L.vo 42/2004



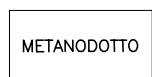
FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE (art.22)



FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE (art.22), COMPRESIVA DELLA DICHIARAZIONE  
DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA RIVIERA DEL BRENTA (DM 16 OTTOBRE 1958) (art.21)

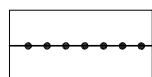


ELETTRODOTTO (art. 22)



METANODOTTO (art. 22)

## Delimitazione dei Centri



PERIMETRO CENTRO STORICO

## Sistema Insediativo

### Zonizzazione



ZONE "A" (art. 23)



ZONE "B" (art. 24)



ZONE "C1" (art. 25)



ZONE "C2" (art. 26)

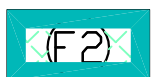


LOTTI INEDIFICATI (art. 12)

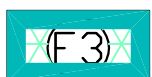
## Servizi di Interesse Comune





ZONE "F1" (art.27)




ZONE "F2" (art.27)

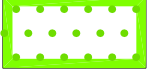


ZONE "F3" (art.27)

riferimento al tipo di attrezzatura esistente   
riferimento al tipo di attrezzatura di progetto 

 "Sa": AREE PER L'ISTRUZIONE (art. 28)

 "Sb": AREE PER ATTREZZATURE  
DI INTERESSE COMUNE (art. 28)

 "Sc": AREE ATTREZZATE  
A PARCO, GIOCO E SPORT (art. 28)

 P AREE PER PARCHEGGI (art. 28)

## Sistema Produttivo

 (D) ZONE "D" (art. 30)

 (D1) ZONE "D1" (art. 31)

 PERIMETRO ATTIVITA'  
CONFERMATA ART. 30 L.R. 61/85

 ATTIVITA' PRODUTTIVA  
CONFERMATA L.R.11/87

 ATTIVITA' PRODUTTIVE  
ISOLATE ART. 31bis

 INTERVENTI SUAP SPORTELLO UNICO  
ATTIVITA' PRODUTTIVE

## Sistema Relazionale

 VIABILITA' (art. 32)

 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE  
DA CONFERMARE

 CORRIDOIO INTERMODALE (art.33)

 OPERE IDRAULICHE

 PISTE CICLABILI (art.34)

 CORSI D'ACQUA

 PASSERELLA CICLO-PEDONALE (art. 34)

 G INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA

 A INDAGINE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA

## **Estratto Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente**

### **Art. 9 Strumenti di Attuazione**

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale (SUA) ai sensi dell'art. 11 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61:

I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- il Piano Particolareggiato (P.P.);
- il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu.);

a) I piani di iniziativa privata comprendenti:

- il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- il Piano di Recupero di Iniziativa Privata (P.R.I.Pr.).

2. Gli strumenti di attuazione diretta sono:

- a) permesso di costruire D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) denuncia di inizio attività D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) quanto previsto dalla normativa regionale non in contrasto con legislazione statale.

3. Lo strumento urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio espressamente indicate dalla presente Variante al P.R.G.; resta facoltà dell'amministrazione richiederlo in tutti i casi in cui vi sia carenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria in relazione al tipo di intervento previsto e nei casi di cui ai successivi art. 24 e 25.

### **Art. 10 Contenuti e procedure degli S.U.A.**

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare i caratteri, i contenuti e le procedure di approvazione stabilite dalle relative leggi.

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le modifiche e variazioni di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 11 della L.R. 61/85.

La convenzione «tipo» per gli strumenti attuativi di iniziativa privata di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni, oltre a quanto prescritto dalla legge regionale stessa, dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni, scaduti i quali si farà automaticamente riferimento alle destinazioni di zona ed alle modalità di edificazione previste dal P.R.G. vigente in quel momento; prima della scadenza dei termini temporali il Consiglio Comunale può prorogare la validità e l'efficacia degli S.U.A di iniziativa privata per un periodo non superiore a 5 anni.

Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i perimetri degli S.U.A. vigenti; entro il periodo di validità di tali piani urbanistici attuativi, ai sensi degli artt. 58, 59 e 60 della L.R. 61/85 le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui alla presente Variante Generale.

Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità previste nella convenzione allegata lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto (concessione ed autorizzazione), altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

In assenza dello strumento urbanistico attuativo, per gli immobili esistenti all'interno degli ambiti individuati, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## Art. 24 Zone «B»

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, servizi ed attività di interesse comune locale o generale.
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
  - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
  - b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma 10) della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,90 mq/mq.
6. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) dell'art. 1 i «lotti ineditati» assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 3 del precedente art. 12.
7. L'altezza massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione dei «lotti ineditati» di cui al precedente comma e delle aree comprese nei Progetti Norma, sono quelle contenuti nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*.
8. I lotti con edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,8 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,8 mq/mq, e qualora la S.n.p. sia maggiore di mq 540 l'intervento potrà essere subordinato alla presentazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo. Ai fini della determinazione della S.n.p. massima ammissibile, la realizzazione degli standard di legge non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento.
9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera m) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 3,00.
10. Per le aree e gli edifici compresi all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 10, 11 e 13.
11. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,9 mq/mq.
12. Nel caso di allineamenti edificatori lungo strada precostituiti, il dirigente può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68.
13. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modifichino il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.



14. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali di cui alla legge regionale 13 agosto 2004, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere dimostrato il rispetto della specifica normativa e in particolare di quanto previsto dall'articolo 16 della sopra richiamata legge regionale 15/2004.

#### **Classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini**

Edificio pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: a corridoio centrale, a ballatoio, a sola distribuzione verticale.

L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

**Lotto minimo** = mq. 800

**Indice di fabbricabilità fondiaria massimo** = 0,90 mq./mq.

**Indice di fabbricabilità fondiaria minimo** = 0,675 mq./mq.

**Rapporto di copertura massimo** = 35%

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00).

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = ml. 10,00; per gli edifici che ricadono nelle zone C1 e C2 la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto; quest'ultima norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purchè legittime).

**Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica** (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabilire distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

**Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00** = ml. 5,00.

**Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00** = ml. 7,50 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 2,50 dalla sede carrabile nel caso di porticato ad uso pubblico, ovvero a ml. 5,00 dalla sede carrabile. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

**Superficie scoperta:** non è ammesso il frazionamento ad uso esclusivo della superficie fondiaria pertinenziale al condominio oggetto dell'intervento.